

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 10.532

Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Limeira – SP.

Processo Digital: 1004422-21.2017.8.26.0320

Ação: Carta Precatória Civil Diligências

Requerente: Sebastião Temoteo de Assis

Requerido: Verdes Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda

José Eduardo Mantovani Sassi, infra assinado, tendo sido nomeado nos autos supra referidos, vem perante V.Exa. mui respeitosamente apresentar o seu laudo de avaliação a seguir descrito.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

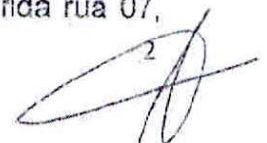
1 – INTRODUÇÃO:

- 1.1. Em atenção ao respeitável despacho de folhas 16 e 117 do volume único digital, que este avaliador tomou o cuidado de manusear o respectivo processo acima citado, observando que não existe um laudo de avaliação para este processo.

Sobre os Imóveis constituídos pelos lotes 01, 02, 24 e 31 da quadra 17 com frente para as ruas João Basso Filho, nºs 300 e 310 referente aos lotes 01 e 02 e com frente para a Rua Galdino Gonçalo de Lima, s/nº referente aos lotes 24 e 31 do loteamento denominado de Residencial Aquarius, na cidade de Itacemópolis, a qual para facilitar aqui denominaremos da seguinte maneira:

- Imóvel 01 – lote 01 da quadra 17, medindo 180,05 mt2, ou seja, 10,60 metros de frente para a referida rua 07,

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



fls. 30

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

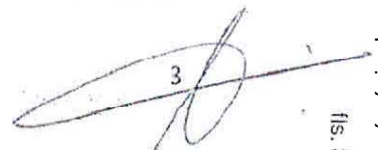
10,57 metros em curva aos fundos onde confronta com o lote de nº 31, por 18,75 metros do lado direito onde confronta com o lote 02 e 17,58 metros no lado esquerdo onde confronta com a área institucional do loteamento, imóvel este devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis da cidade de Limeira SP, sob nº 31944.

- Imóvel 02 – lote 02 da quadra 17, medindo 180,79 m², ou seja, 10,25 metros de frente para a referida rua 07, 9,98 metros em curva nos fundos onde confronta com o lote de nº 30, por 19,26 metros no lado direito onde confronta com o lote de nº 03, e 18,75 metros no lado esquerdo onde confronta com o lote de nº 01, imóvel este devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis da cidade de Limeira SP, sob nº 31.945.
- Imóvel 03 – lote 24 da quadra 17, medindo 247,61 m², ou seja, 10,27 metros de frente para a referida rua 06, 10,01 metros em curva nos fundos onde confronta com o lote de nº 08, 23,67 metros do lado direito da frente aos fundos confrontando com o lote de nº 25, e 24,92 metros do lado esquerdo da frente aos fundos confrontando com o lote de nº 23, imóvel este devidamente registrado no 2º Registro de imóveis da cidade de Limeira /SP sob nº 31.949.
- Imóvel 04 - lote 31 da quadra 17, medindo 186,70 m², ou seja, 10,23 metros de frente para a rua 06, 10,57 metros nos fundos onde confronta com o lote de nº 01, por 19,51 metros do lado direito onde confronta com a área institucional do loteamento, 19,58 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote de nº 30, imóvel este devidamente registrado no 2º Registro de imóveis da cidade de Limeira/SP sob nº 31.950.

1.2. Posto isso, na seqüência passamos a elaborar o **Lauda Avaliatório**, do bem supramencionado, para dar andamento na Lide.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e as informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



3

fls. 31

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do **Laudo**.

Considerou – se **para efeito de avaliação**, os bens livres de quaisquer ônus ou problema que prejudiquem, o seu bom uso e comercialização.

*Para atribuição do **valor final** do imóvel avaliado, levou – se em conta o seguinte:*

- Localização dos imóveis
- Topografia dos Terrenos
- Benfeitorias de infraestrutura Local

Além dos itens acima citados, levamos em conta também, as informações obtidas, junto a imobiliárias idôneas do local e de confiança deste avaliador, todas especializadas na compra e venda de imóveis nesta cidade de Limeira, bem como a experiência deste profissional adquirida ao longo de seus 40 anos de profissionalismo na área de corretagem de imóveis.

2 – FINALIDADE:

A finalidade do presente **LAUDO** será apurar e determinar, depois de efetuadas pesquisas e estudos necessários o **Valor de Mercado para Venda** dos imóveis em questão, **considerando – se os preços do mercado praticantes.**

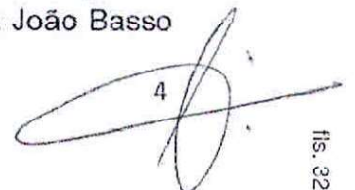
3 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata – se de um imóvel localizado no perímetro urbano da cidade de Iracemápolis, nos seguintes locais:

Imóvel 01: Imóvel localizado em Bairro residencial com algumas tendências a comercio, um lote de terreno, com frente para a Rua João Basso

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.

4



fls. 32

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

Filho, nº 300, antiga rua 07, quadra 17, lote 01 Residencial Aquarius, sendo que hoje sob este lote existe a construção de uma residência ao qual não estamos avaliando.

Imóvel 02: Imóvel localizado em Bairro residencial com algumas tendências a comercio, um lote de terreno com frente para a Rua João Basso Filho, nº 310, antiga rua 07, quadra 17, lote 02 Residencial Aquarius, sendo que hoje sob este lote existe a construção de uma residência ao qual não estamos avaliando.

Imóvel 03: Imóvel localizado em Bairro residencial com algumas tendências a comercio, um lote de terreno com frente para a Rua Galdino Gonçalves de Lima, s/nº, antiga rua 06, quadra 17, lote 24 Residencial Aquarius, sendo que hoje sob este lote existe a construção de uma residência ao qual não estamos avaliando.

Imóvel 04: Imóvel localizado em Bairro residencial com algumas tendências a comercio, um lote de terreno com frente para a Rua Galdino Gonçalves de Lima, s/nº, antiga rua 06, quadra 17, lote 31 Residencial Aquarius, sendo que hoje sob este lote existe a construção de uma residência ao qual não estamos avaliando.

4 – DESCRIÇÕES E AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS:

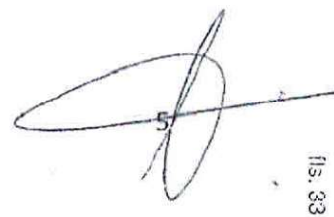
Após vistoria “in loco” e análise dos documentos apresentados, constatamos o seguinte:

4.1 – TERRENO:

Imóvel 01

Rua João Basso Filho, 300, Residencial Aquarius - Iracemópolis SP.	
Trata – se, de um imóvel residencial Urbano, com benfeitorias, correspondente ao terreno 01 da quadra 17, situado no bairro Residencial Aquarius, na cidade de Iracemópolis estado de São Paulo, com área superficial total de:	
Área Total do Terreno.....	180,05 m2
(Cento e Oitenta Metros e Cinco Centímetros Quadrados)	

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP -- FONE (19) 3404 – 4499.



fls. 38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DJAIR THEODORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2019 às 10:38, sob o número 10117044220198260320. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011704-42.2019.8.26.0320 e código 72AB4F7.

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

Imóvel 02

Rua João Basso Filho, 310, Residencial Aquarius – Itacemápolis SP.	
Trata – se, de um imóvel residencial Urbano, com benfeitorias, correspondente ao terreno 02 da quadra 17, situado no bairro Residencial Aquarius, na cidade de Itacemápolis estado de São Paulo, com área superficial total de :	
Área Total do Terreno.....	180,79 m2
(Cento e Oitenta Metros e Setenta e Nove Centímetros Quadrados)	

Imóvel 03

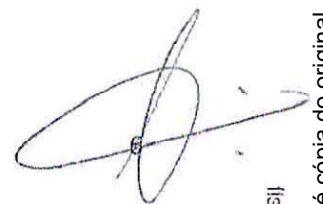
Rua Galdino Gonçalves de Lima , s/nº Residencial Aquarius - Itacemápolis/SP	
Trata – se, de um imóvel residencial Urbano, com benfeitorias, correspondente ao terreno 24 da quadra 17, situado no bairro Residencial Aquarius, na cidade de Itacemápolis estado de São Paulo, com área superficial total de :	
Área Total do Terreno.....	247,61 m2
(Duzentos e Quarenta e Sete Metros e Sessenta e hum Centímetros Quadrados)	

Imóvel 04

Rua Galdino Gonçalves de Lima, s/nº, Residencial Aquarius – Itacemápolis/SP	
Trata – se, de um imóvel residencial Urbano, com benfeitorias, correspondente ao terreno 31 da quadra 17, situado no bairro Residencial Aquarius, na cidade de Itacemápolis estado de São Paulo, com área superficial total de :	
Área Total do Terreno.....	186,70 m2
(Cento e Oitenta e Seis Metros e Setenta centímetros Quadrados)	

IMAGEM RETIRADA DO GOOGLE EARTH

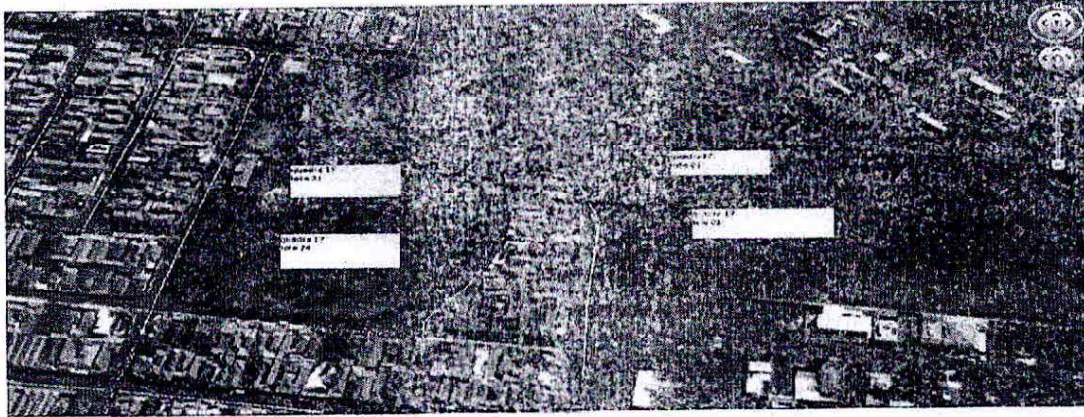
RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DJAIR THEODORO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/10/2019 às 10:38, sob o número 10117044220198260320. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011704-42.2019.8.26.0320 e código 72AB4F7.

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532



No local existe todo tipo de melhoramento público que a Prefeitura Municipal de Limeira, normalmente oferece, tais como:

- Asfalto
- Rede de Água e Esgoto
- Rede de energia elétrica
- Iluminação e Calçamento Público

O valor para o mt² do terreno no local é de R\$ 580,00 (quinhentos e oitenta reais o metro quadrado) para os terrenos assim, teremos o seguinte resultado

Imóvel 01:

$180,05 \times 580,00 = 104.429,00$ - o valor de mercado para o terreno é de R\$ **104.000,00 (cento e quatro mil reais).**

Imóvel 02:

$180,79 \times 580,00 = 104.858,20$ - o valor de mercado para o terreno é de R\$ **104.000,00 (cento e quatro mil reais).**

Imóvel 03:

$247,61 \times 580,00 = 143.613,80$ - o valor de mercado para o terreno é de R\$ **140.000,00 (cento e quarenta mil reais).**

Imóvel 04:

$186,70 \times 580,00 = 108.286,00$ - o valor de mercado para o terreno é de R\$ **108.000,00 (cento e oito mil reais).**

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.

fls. 35

JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI Nº 19.532

4.2 – CONSTRUÇÕES:

Sobre os referidos Lotes, existem construções de residências, ao qual não estamos avaliando neste momento

5 – CONCLUSÃO:

Assim sendo, após as necessárias verificações, e constatações no local acima indicado, devidas pesquisas e estudos já realizados usando o critério comparativo, e considerando – se os preços de mercados praticantes, passamos a avaliação total do referido imóvel:

TOTAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA:

IMÓVEL 01:

R\$ 104.000,00 (CENTO E QUATRO MIL REAIS) PARA A PRESENTE DATA.

IMÓVEL 02:

R\$ 104.000,00 (CENTO E QUATRO MIL REAIS) PARA A PRESENTE DATA.

IMÓVEL 03:

R\$ 140.000,00 (CENTO E QUARENTA MIL REAIS) PARA A PRESENTE DATA.

IMÓVEL 04:

R\$ 108.000,00 (CENTO E OITO MIL REAIS) PARA A PRESENTE DATA.

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMZEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI


CRECI Nº 19.532

OBS: Trata – se de uma avaliação expedida, que louva informações de mercado, considerando – se fatores de transposição, e adequando a conclusão final o mais próximo possível da realidade, devendo – se prever uma variação de até 20% neste valor devido aos interesses inerentes do mercado.

6 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser considerado para o valor real do imóvel, dá – se por encerrado o presente **LAUDO** , para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Limeira, 19 de setembro de 2017.



JOSÉ EDUARDO MANTOVANI SASSI

CRECI: 19.532

RUA DEPUTADO OCTÁVIO LOPES, 427 – LIMEIRA, SP – FONE (19) 3404 – 4499.

9